

w sprawie: **uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze położonym w rejonie ulicy Stajkowskiej w Lubasz.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) Rada Gminy Lubasz uchwała, co następuje::

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze położonym w rejonie ulicy Stajkowskiej w Lubasz, zwaną dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze położonym w rejonie ulicy Stajkowskiej w Lubasz”, stanowiący część graficzną planu, zwany dalej „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie, iż plan jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubasz;
- 3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubasz o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 4 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubasz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącą obszar, na którym może być realizowane zamierzenie inwestycyjne, do którego mają zastosowanie uregulowania zawarte w uchwale;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość budynku lub obiektu od linii rozgraniczającej drogi;
- 3) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi minimalnie 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, a elementy betonowe dopuszczone są jedynie do wysokości 0,3 m od poziomu terenu;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 7) **szyldzie** – należy przez to rozumieć znak oznaczający siedzibę przedsiębiorcy lub miejsce świadczenia usług.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z przeznaczeniem terenów oznaczonym symbolem;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN**:
  - a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy związane z funkcją terenu oraz dojazdy przeciwpożarowe, obiekty małej architektury i oświetlenie terenu;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U**:
  - a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
  - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy związane z funkcją terenu oraz dojazdy przeciwpożarowe, obiekty małej architektury i oświetlenie terenu;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P/U, 2P/U**:
  - a) podstawowe: tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej,
  - b) dopuszczalne: drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy związane z funkcją terenu oraz dojazdy przeciwpożarowe, obiekty małej architektury i oświetlenie terenu;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZK, 2ZK, 3ZK, 4ZK**:
  - a) podstawowe: tereny zieleni krajobrazowej,
  - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZI**:
  - a) podstawowe: teren zieleni izolacyjnej,
  - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS**:
  - a) podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
  - b) dopuszczalne: urządzenia wodne;
- 7) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R**:
  - a) podstawowe: tereny rolnicze,
  - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy związane z funkcją terenu oraz dojazdy przeciwpożarowe, ścieżki rowerowe i ciągi piesze;
- 8) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-G**:
  - a) podstawowe: teren drogi publicznej klasy głównej,
  - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 9) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-L, 2KD-L**:
  - a) podstawowe: tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
  - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 10) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D**:
  - a) podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 11) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E**:
  - a) podstawowe: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
  - b) dopuszczalne: zielen izolacyjna.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz stosowania ogrodzeń azurowych o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu;
- 3) nakaz lokalizacji obiektów małej architektury jednorodnych w formie;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 5) zakaz lokalizacji i rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, a w tym:
  - a) wolnostojących reklam,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
  - c) obiektów garażowo-gospodarczych w postaci zespolonej o łącznej powierzchni zabudowy przekraczającej 60 m<sup>2</sup>,
  - d) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 6) dopuszcza się sytuowanie szyldów o maksymalnej powierzchni 2 m<sup>2</sup>;
- 7) dopuszcza się sytuowanie reklam wyłącznie na elewacjach kondygnacji parteru budynków położonych na terenach 1MN/U, 2MN/U, 1P/U, 2P/U, przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 3 m<sup>2</sup>.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) wszelkie oddziaływania na środowisko wynikające z realizacji ustaleń planu nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) zakaz wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
- 4) nakaz zastosowania zabezpieczeń i szczelnych nawierzchni przeznaczonych dla postoju i prowadzenia ruchu kołowego przed infiltracją zanieczyszczeń wód opadowych do środowiska gruntowo-wodnego i odprowadzenia ścieków z tych nawierzchni do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu do standardów wymaganych przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz selektywnego gromadzenia odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zagospodarowania mas ziemnych powstających w związku z realizacją ustaleń planu w granicach własnej posesji lub ich wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia na terenach dróg;
- 8) nakaz zachowania istniejących zadrzewień oraz ich uzupełnienie;
- 9) na terenach 1MN, 2MN, 3MN nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) na terenach 1MN/U, 2MN/U nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zakaz realizacji zabudowy usługowej związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej i szpitali na terenach zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) nakaz zastosowania przegród przeciwhałasowych – sztucznych ekranów akustycznych lub nasypów ziemnych w miejscach, w których następuje przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązujących na terenach sąsiednich;

- 13) do wytworzenia energii dla celów grzewczych i technologicznych nakaz stosowania paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji lub odnawialnych źródeł energii.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w strefie ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych i nawarstwień kulturowych objętych ochroną konserwatorską, podczas realizacji inwestycji ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych w zakresie określonym w pozwoleniu Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na badania archeologiczne, które należy uzyskać przez wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się.

- 1) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 5,0 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;
- 2) nakaz oświetlenia terenu oraz zastosowania trwałych i estetycznych elementów urządzenia;
- 3) dopuszczenie lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 4) zakaz stosowania reklam w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych.

§ 9. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) na terenie 1MN stanowiącym fragment działki sąsiedniej położonej poza granicą obszaru objętego planem – części jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku garażowo-gospodarczego;
  - b) na terenach 2MN i 3MN – maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego na każdej działce;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki;
- 5) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 21 pkt 8;
- 6) parametry projektowanej zabudowy:
  - a) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy budynków mieszkalnych – dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną, dwie nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 9,0 m,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy budynków garażowo-gospodarczych – dopuszcza się nie więcej niż 6,0 m,
  - d) dopuszcza się realizację budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub jako pomieszczenia garażowo-gospodarczego wbudowanego w budynek mieszkalny,
  - e) dopuszcza się realizację budynków garażowo-gospodarczych bliźniaczych na granicy działek sąsiadujących ze sobą,
  - f) w przypadku realizacji poszczególnych segmentów budynków garażowo-gospodarczych bliźniaczych ustala się nakaz zachowania tych samych gabarytów i

- formy: powierzchni zabudowy, liczby kondygnacji, wysokości, rodzaju i kąta nachylenia połaci dachowej,
- g) dachy skośne, symetryczne, dwu lub czterospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
  - h) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,
  - i) nakaz stosowania pokrycia w barwach ciepłych i ciemnych – w kolorach brązu, czerwieni lub czerni,
  - j) nakaz lokalizacji zabudowy kalenicą lub szczytem równoległe do ciągów komunikacyjnych,
  - k) dachy obiektu garażowo-gospodarczego dostosowane do dachu budynku mieszkalnego.

**§ 10.** Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, jednego budynku usługowego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego na każdej działce;
- 2) maksymalny udział powierzchni przeznaczanej pod funkcję usługową nie może przekraczać 40% łącznej powierzchni zabudowy;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki;
- 6) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 21 pkt 8;
- 7) parametry projektowanej zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych – dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną, dwie nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 9,0 m,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy budynków garażowo-gospodarczych – dopuszcza się nie więcej niż 6,0 m,
  - c) dopuszcza się realizację budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub usługowym albo jako pomieszczenia garażowo-gospodarczego wbudowanego w budynek mieszkalny lub usługowy,
  - d) dopuszcza się realizację budynków garażowo-gospodarczych bliźniaczych na granicy działek sąsiadujących ze sobą,
  - e) w przypadku realizacji poszczególnych segmentów budynków garażowo-gospodarczych bliźniaczych ustala się nakaz zachowania tych samych gabarytów i formy: powierzchni zabudowy, liczby kondygnacji, wysokości, rodzaju i kąta nachylenia połaci dachowej,
  - f) dachy skośne, symetryczne, dwu lub czterospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
  - g) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,
  - h) nakaz stosowania pokrycia w barwach ciepłych i ciemnych – w kolorach brązu, czerwieni lub czerni,
  - i) dachy obiektu garażowo-gospodarczego dostosowane do dachu budynku mieszkalnego lub usługowego.

**§ 11.** Na terenach zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P/U**, **2P/U**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków produkcyjnych, składów, magazynów i budynków usługowych oraz budynków garażowo-gospodarczych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki;
- 5) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 21 pkt 8;
- 6) parametry projektowanej zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy budynków produkcyjnych, składów i magazynów – dopuszcza się nie więcej niż 12,0 m,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną, dwie nadziemną i nie więcej niż 10,0 m,
  - c) maksymalna wysokość budynków garażowo-gospodarczych – dopuszcza się nie więcej niż 6,0 m,
  - d) dopuszcza się dowolne kształty dachów,
  - e) dla dachów skośnych nakaz stosowania pokrycia w barwach ciepłych i ciemnych – w kolorach brązu lub czerwieni.

**§ 12.** Na terenach zieleni krajobrazowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZK**, **2ZK**, **3ZK**, **4ZK**, ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz realizacji zabudowy;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki;
- 3) nakaz zachowania istniejących zadrzewień oraz ich uzupełnienie z wykorzystaniem rodzimej roślinności;
- 4) nakaz wykonania niezbędnych prac porządkowych i pielęgnacyjnych, nasadzeń lub wycinki drzew i krzewów oraz innych działań związanych z konserwacją i utrzymaniem zieleni;
- 5) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów, urządzeń oraz nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 5 m od brzegów cieku wodnego.

**§ 13.** Na terenie zieleni izolacyjnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZI**, ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki;
- 2) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej składającej się z gatunków zimozielonych nasadzonych w postaci wielopiętrowego zwartego pasa zieleni o szerokości minimum 5 m;
- 3) nakaz wykonania niezbędnych prac porządkowych i pielęgnacyjnych, nasadzeń lub wycinki drzew i krzewów oraz innych działań związanych z konserwacją i utrzymaniem zieleni.

**§ 14.** Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS**, **2WS**, ustala się:

- 1) lokalizację cieku wodnego;
- 2) zakaz realizacji wszelkich obiektów budowlanych z wyjątkiem budowli służących regulacji, piętrzeniu i eksploatacji wód;
- 3) nakaz wykonywania prac regulacyjnych i porządkowych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, remont i realizację nowych urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą w zakresie użytkowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych mają zastosowanie przepisy odrębne.

- § 15. Na terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R**, ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz realizacji zabudowy;
  - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki;
  - 3) nakaz zachowania istniejących zadrzewień oraz ich uzupełnienie z wykorzystaniem rodzimej roślinności;
  - 4) nakaz wykonywania niezbędnych prac związanych z konserwacją i utrzymaniem zieleni;
  - 5) w sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą w zakresie użytkowania terenów trwałych użytków zielonych mają zastosowanie przepisy odrębne.
- § 16. Na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD-G, 1KD-L, 2KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D** ustala się:
- 1) klasyfikację:
    - a) dla terenu **KD-G** drogi klasy głównej,
    - b) dla terenów **KD-L** drogi klasy lokalnej,
    - c) dla terenów **KD-D** drogi klasy dojazdowej;
  - 2) dla terenu **KD-G**:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu z dopuszczeniem zwiększenia ilości pasów ruchu w strefach skrzyżowań,
    - c) jednostronne lub dwustronne chodniki, z dopuszczeniem zmiany na ciągi pieszo-rowerowe,
    - d) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ekranów akustycznych,
    - e) zakaz realizacji bezpośrednich zjazdów i wjazdów z terenu drogi na tereny sąsiednie poza skrzyżowaniem wyznaczonym na rysunku planu,
    - f) na skrzyżowaniu z drogami publicznymi **1KD-L** i **2KD-L** dopuszcza się lokalizację skrzyżowania o ruchu okrężnym,
    - g) ze względu na nienormatywne parametry terenu, dopuszcza się lokalizację odcinków lub fragmentów pasa drogowego oraz części elementów wyposażenia drogi;
  - 3) dla terenów **KD-L**:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu z dopuszczeniem zwiększenia ilości pasów ruchu w strefach skrzyżowań,
    - c) jednostronne lub dwustronne chodniki, z dopuszczeniem zmiany na ciągi pieszo-rowerowe,
    - d) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - e) zjazdy i wjazdy z terenów dróg mogą być realizowane wyłącznie na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
  - 4) dla terenów **KD-D**:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu z dopuszczeniem zwiększenia ilości pasów ruchu w strefach skrzyżowań,
    - c) jednostronne chodniki, z dopuszczeniem zmiany na ciągi pieszo-rowerowe,
    - d) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - e) zjazdy i wjazdy z terenów dróg mogą być realizowane wyłącznie na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
    - f) ze względu na nienormatywne parametry terenu **3KD-D**, dopuszcza się lokalizację odcinków lub fragmentów pasa drogowego oraz części elementów wyposażenia drogi

- § 17. Na terenie infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczonym na rysunku planu symbolem E, ustala się:
- 1) lokalizację stacji transformatorowych;
  - 2) zakaz realizacji utwardzonych dróg publicznych z wyjątkiem dojazdów gospodarczych i przeciwpożarowych;
  - 3) nakaz wykonywania niezbędnych prac związanych z konserwacją i utrzymaniem zieleni;
  - 4) w sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą w zakresie użytkowania terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyka mają zastosowanie przepisy odrębne.
- § 18. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- § 19. 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych; nie określa się także szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Dopuszcza się:
- 1) nowe podziały terenu pod warunkiem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu na wszystkich działkach powstałych w wyniku tego podziału – z wyłączeniem terenów publicznych oraz działek związanych z obiektami infrastruktury technicznej;
  - 2) łączenie działek w granicach poszczególnych terenów;
3. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowych działek budowlanych:
- 1) 800 m<sup>2</sup> – dla terenów MN, MN/U,
  - 2) 900 m<sup>2</sup> – dla terenów P/U.
- § 20. Nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi:
- § 21. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) nakaz zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla każdej działki;
  - 2) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni i chodników w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym z uwzględnieniem ustaleń planu;
  - 3) dopuszczenie etapowania przy rozbudowie układu drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) lokalizację pasa technologicznego w liniach rozgraniczających dróg z przeznaczeniem pod infrastrukturę techniczną;
  - 5) dopuszczenie realizacji kanałów technologicznych w liniach rozgraniczających dróg podczas rozbudowy układu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, niewymienionych planem elementów układu komunikacyjnego, w tym drogowych obiektów inżynierskich;
  - 7) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
  - 8) w zależności od programu funkcjonalnego zapewnienie na działce pełnych potrzeb parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym nie mniej niż:
    - a) na każdy dom w zabudowie jednorodzinnej z usługami: 2 stanowiska postojowe,
    - b) na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur: 3 stanowiska postojowe, w tym 1 stanowisko postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
    - c) na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych: 5 stanowisk postojowych, w tym 1 stanowisko postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych,



- d) na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych: 3 stanowiska postojowe w tym 1 stanowisko postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
- e) na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej: 5 stanowisk postojowych, w tym 1 stanowisko postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
- f) w przypadku lokalizacji na działkach na terenach MN funkcji usługowej: dodatkowo 2 stanowiska postojowe.

§ 22. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem jej remontu i rozbudowy;
- 2) w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania z urządzeniami elektroenergetycznymi, nakaz ich przebudowy w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków, a po wykonaniu kanalizacji sanitarnej obowiązek podłączenia do kanalizacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz podczyszczenia ścieków przemysłowych do standardów wymaganych przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej posesji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 7) lokalizację stacji transformatorowo-rozdzielczych na samodzielnych działkach z dostępem do drogi publicznej;
- 8) dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w gaz z sieci, a do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się stosowanie gazu płynnego;
- 10) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej lub ujęcia własnego;
- 11) nakaz zapewnienia zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

§ 24. Ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

§ 25. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubasz.  
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.


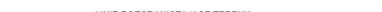
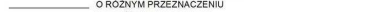














PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY

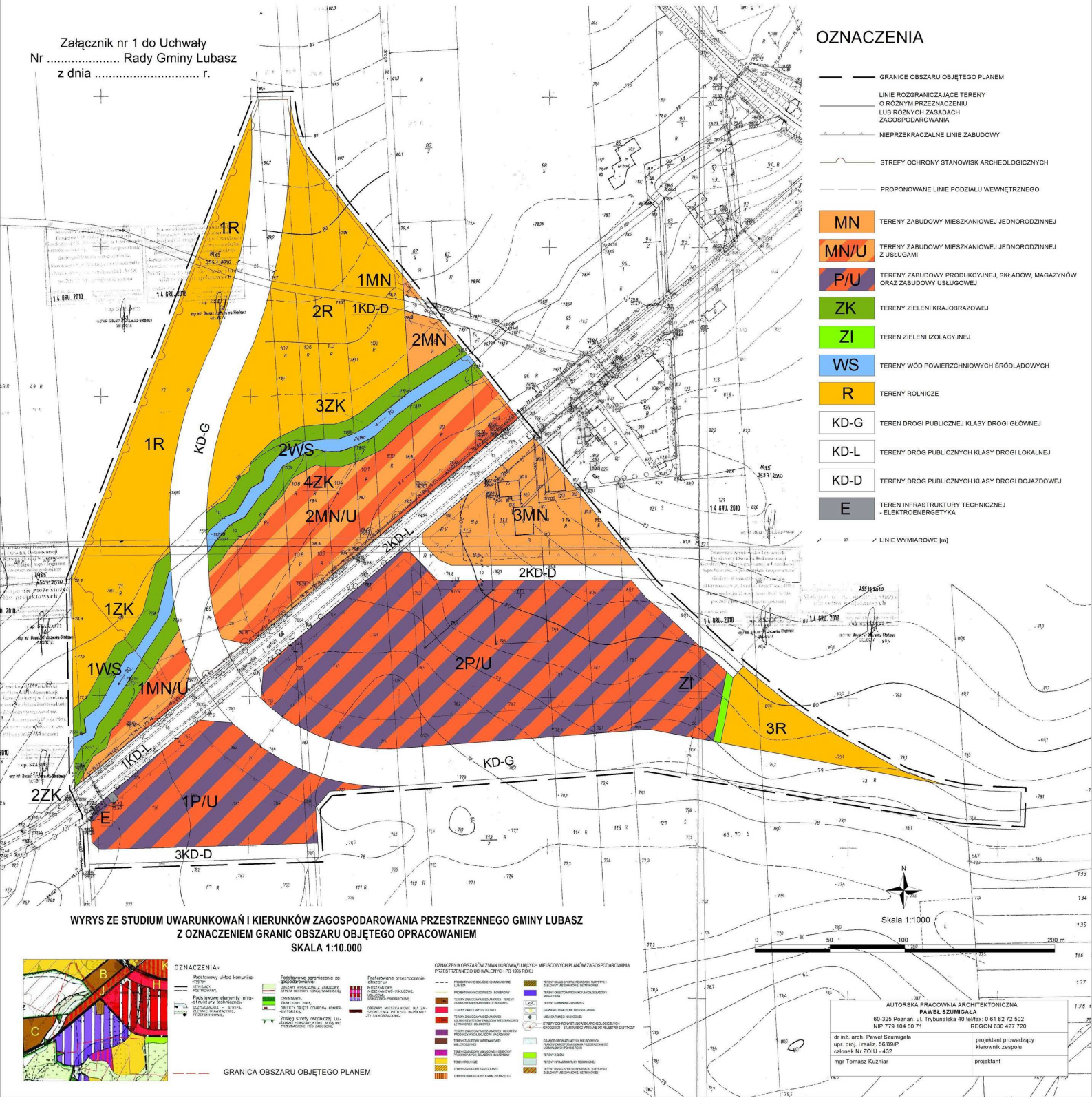
Wiesław Łyczykowski

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE POŁOŻONYM W REJONIE ULICY STAJKOWSKIEJ W LUBASZU

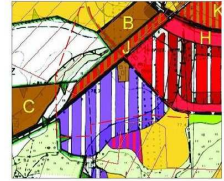
Załącznik nr 1 do Uchwały  
Nr ..... Rady Gminy Lubasz  
z dnia ..... r.

## OZNACZENIA

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  STREFY OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
-  PROPONOWANE LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
-  MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
-  P/U TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  ZK TERENY ZIELENI KRAJOBRAZOWEJ
-  ZI TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
-  WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
-  R TERENY ROLNICZE
-  KD-G TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY DROGI GŁÓWNEJ
-  KD-L TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY DROGI LOKALNEJ
-  KD-D TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY DROGI DOJAZDOWEJ
-  E TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
-  LINIE WYMIAROWE [m]



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBASZ  
Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM  
SKALA 1:10.000



- OZNACZENIA:**
-  Podstawowy układ komunikacyjny: drogi, linie kolejowe, linie wodne.
  -  Podstawowe elementy infrastruktury technicznej: linie energetyczne, linie telekomunikacyjne, linie gazowe.
  -  Podstawowe oznaczenia zagospodarowania: tereny zielone, tereny wodne.
  -  Profilarne oznaczenie obszarów: obszary o znaczeniu krajoznawczym, obszary o znaczeniu historycznym, obszary o znaczeniu przyrodniczym.
  -  Granica obszaru objętego opracowaniem.

- OZNACZENIA OBSZARÓW ZMIANY KIERUNKÓW I KLAS ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LUBASZA (PO 1000 M<sup>2</sup>):**
-  PRZEDSTAWIENIE OBSZARU OZNACZENIA
  -  PRZEDSTAWIENIE OBSZARU OZNACZENIA
  -  PRZEDSTAWIENIE OBSZARU OZNACZENIA
  -  PRZEDSTAWIENIE OBSZARU OZNACZENIA
  -  PRZEDSTAWIENIE OBSZARU OZNACZENIA
  -  PRZEDSTAWIENIE OBSZARU OZNACZENIA
  -  PRZEDSTAWIENIE OBSZARU OZNACZENIA
  -  PRZEDSTAWIENIE OBSZARU OZNACZENIA

AUTORSKA PRACOWNIA ARCHYTEKTONICZNA  
**PAWEŁ SZUMIGALA**  
60-326 Poznań, ul. Trybunalska 40 Isifilar 0 61 82 72 500  
NIP 779 104 50 71 REGION E30 427 720

dr inż. arch. Paweł Szumigala  
upr. proj. i realiz. 56-99-P  
członek Nr ZOUJ - 432  
mgr Tomasz Kubiński

projektant prowadzący  
kierownik zespołu  
projektant

**Załącznik nr 2** do uchwały Rady Gminy Lubasz nr XXI/226/13 z dnia 15 lutego 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze położonym w rejonie ulicy Stajkowskiej w Lubasz

### ROZSTRZYGNIĘCIE

w sprawie stwierdzenia, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze położonym w rejonie ulicy Stajkowskiej w Lubasz nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami)

Rada Gminy Lubasz

stwierdza że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze położonym w rejonie ulicy Stajkowskiej w Lubasz nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz.

### UZASADNIENIE

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego leży na obszarze przeznaczonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz pod zabudowę mieszkaniową, usługowo-produkcyjną oraz posiada w części funkcje rolniczą. W sąsiedztwie terenu objętego planem występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny rolnicze..

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
*W*  
Wiesław Łyczykowski

**Załącznik nr 3** do uchwały Rady Gminy Lubasz nr XXI/226/13 z dnia 15 lutego 2013 r w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze położonym w rejonie ulicy Stajkowskiej w Lubaszu

### ROZSTRZYGNIECIE

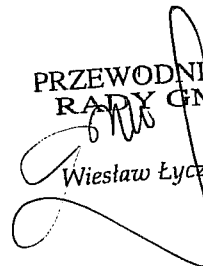
w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze położonym w rejonie ulicy Stajkowskiej w Lubaszu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami).

Rada Gminy Lubasz rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze położonym w rejonie ulicy Stajkowskiej w Lubaszu w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu, nie wniesiono uwag.

2. Wobec powyższego nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
  
Wiesław Łyczykowski

**Załącznik nr 4** do uchwały Rady Gminy Lubasz nr XXI/226/13 z dnia 15 lutego 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze położonym w rejonie ulicy Stajkowskiej w Lubaszu

## ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Lubasz, rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze położonym w rejonie ulicy Stajkowskiej w Lubaszu:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Lubasz.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.

5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2.** Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie: Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy;

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:

a) dotacji unijnych,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) kredytów i pożyczek bankowych,

e) innych środków zewnętrznych;

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY

*Więstaw Łyczykowski*

Uzasadnienie do uchwały

Nr XXI/226/13

Rady Gminy Lubasz

z dnia 15 lutego 2013 r

Niniejszą uchwałą zatwierdza się projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze położonym w rejonie ulicy Stajkowskiej w Lubaszu. Przedmiotem uchwalenia planu jest określenie dla tego obszaru funkcji rolniczej, funkcji zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, produkcyjnej, określenie przebiegu fragmentu drogi publicznej oraz określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Plan został uchwalony po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz, o czym świadczy załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

W toku prowadzonej procedury planistycznej ogłoszono o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenia, zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgadniania, rozpatrzono wnioski, sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze i prognozą skutków finansowych, uzyskano opinie i uzgodnienia projektu planu oraz wyłożono projekt planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, o czym ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenia na terenie gminy Lubasz. W okresie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Przeprowadzona została pełna procedura planistyczna zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
Wiesław Łyczykowski